

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第341號

原告 樹牌機械有限公司

法定代理人 張文樹

原告 八豐機械有限公司

法定代理人 陳宥薰

共同

訴訟代理人 王偉龍律師

被告 宥銖綜合開發股份有限公司

法定代理人 林宥銅

訴訟代理人 蘇清水律師

黃郁庭律師

蘇國欽律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國114年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告樹牌機械有限公司(下稱樹牌公司)、八豐機械有限公司(下稱八豐公司)於民國110年12月10日欲向被告購買臺南市○○區○○○段000○00000○000000地號部分土地(即建地面積833.4坪，權利範圍全部；通行道路土地166.6坪，權利範圍依持分登記，下稱系爭土地)及其上預定興建之廠房1棟(面積450坪，權利範圍全部，下稱系爭廠房，土地及廠房合稱系爭不動產)，約定總價為新臺幣(下同)1億2,500萬元，保證金為300萬元，付款條件為：一、簽約款：支付總價1

01 0%。二、基礎完成：支付總價10%。三、鋼骨結構及鐵皮
02 完成取得使用執照前支付總價10%。四、尾款（貸款）：7
03 0%，兩造並簽訂不動產購買意願書（下稱系爭意願書）為
04 證，原告於系爭意願書簽訂後，已各給付被告保證金150萬
05 元，而依系爭意願書第4條約定，雙方應於被告取得廠房之
06 建築執照後1個月內就系爭不動產簽訂不動產買賣契約書，
07 故系爭意願書之性質僅為預約，惟被告當時承諾原告僅需給
08 付總價1億2,500萬元之價金，被告會負責在系爭土地上興建
09 廠房，完工後一併交付廠房及土地，並保證廠房興建之品質
10 無虞，原告因不熟悉不動產交易流程，故除上開保證金300
11 萬元外，另依被告指示，陸續於附表所示時間給付被告合計
12 1,411萬8,750元。

13 (二)詎料，在廠房興建過程中，被告屢次要求追加價金，最終要
14 求之總價與系爭意願書之約定差距甚大，原告並未同意，且
15 被告興建之廠房，亦非依原告需求而規劃設計，兩造就廠房
16 之格局、建材選用、工期安排及實際建坪等締約之重要條
17 件，均未達成意思合致，被告片面與建築師討論後，即向主
18 管機關申請建造執照，嗣臺南市政府工務局於112年10月12
19 日核發廠房之建造執照，原告依系爭意願書第4條約定，多
20 次要求被告以系爭意願書約定之內容為基礎，提供正式不動
21 產買賣契約書供原告審核，以利兩造簽訂本約，被告卻藉故
22 推諉，原告不得已於113年7月18日通知被告解除系爭意願
23 書，爰依民法第179條規定，請求被告返還樹牌公司已付價
24 金905萬9,375元（含保證金150萬元），返還八豐公司已付
25 價金805萬9,375元（含保證金150萬元），此外，縱認兩造間
26 已成立不動產買賣契約關係，被告所興建廠房亦未符合系爭
27 意願書約定之內容，且不符原告需求，原告多次催告，被告
28 仍未改善，此屬可歸責被告事由之債務不履行，原告仍有權
29 解除買賣契約，除請求被告返還前揭已付價金（含保證金）
30 外，應併得依民法第249條第3款規定，請求被告給付樹牌公
31 司、八豐公司加倍定金575萬元、675萬元，以上合計後，被

01 告應給付原告各1,480萬9,375元等語。

02 (三)並聲明：

03 1.被告應給付樹牌公司1,480萬9,375元，及自支付命令送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 2.被告應給付八豐公司1,480萬9,375元，及自支付命令送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

07 3.願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭意願書就買賣價金及標的物均經明確記載而特定，該意
10 願書之性質應屬本約，系爭意願書簽訂後，因原告增加使用
11 需求，被告始在臺南市關廟區埤子頭段409-24、409-25、40
12 9-27、409-28、409-33、409-34地號土地上，為原告客製
13 化規劃設計建物4棟，包含廠房3棟，及4層樓之員工宿舍1
14 棟，原告亦同意就上開土地及建物給付被告總價1億7,064萬
15 5,000元，嗣被告依兩造協議，向主管機關申請建築執照，
16 經臺南市政府工務局112年10月12日以(112)南工造字第0235
17 7號、02359號、02356號、02358號核發建造執照4張(下稱系
18 爭4棟建物)，兩造就價金與標的物(即系爭4棟建物及其坐落
19 之土地)，已達成意思表示合致，自應成立買賣契約關係。

20 (二)詎料，被告於113年5月18日通知原告，系爭4棟建物坐落之
21 基地基礎部分已施工完成，原告應依約給付第2期款即總價1
22 億7,064萬5,000元之10%時，原告竟拒絕給付，並託詞應以
23 系爭意願書原定之總價1億2,500萬元簽約，惟被告已依兩造
24 協議，客製化設計興建系爭4棟建物，豈可能再與原告以1億
25 2,500萬元簽訂系爭不動產之買賣契約，原告主張被告未依
26 系爭意願書第4條約定，提供正式不動產買賣契約，為可歸
27 責被告事由，顯非合理，兩造未能簽訂不動產買賣契約之書
28 面，顯係可歸責於原告之故，而被告催告原告給付第2期價
29 金後，原告仍不給付，被告業於113年8月16日以存證信函通
30 知解除兩造間關於系爭4棟建物及其坐落土地之不動產買賣
31 契約，並沒收原告已付價金1,711萬8,750元，是原告請求返

01 還已付價金及加倍返還定金，均無理由等語，資為抗辯。

02 (三)並聲明：

03 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

04 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事項：

06 (一)兩造於110年12月10日就系爭不動產之買賣事宜，簽訂系爭
07 意願書。

08 (二)系爭意願書第2條承購總價款約定：前開不動產預定購買總
09 價款為1億2,500萬元整【1,000坪×每坪125,000元＝1億2,50
10 0萬元】。收受保證金：300萬元。

11 (三)系爭意願書簽訂當日，原告交付100萬元現金予被告法定代
12 理人林宥銅簽收，另原告樹牌公司、八豐公司分別於110年1
13 2月31日、111年1月11日各給付100萬元給被告，以上合計30
14 0萬元為系爭意願書所稱之保證金（原告樹牌公司、八豐公
15 司各給付保證金150萬元）。

16 (四)系爭意願書第4條約定：前開不動產經賣方(即被告，下同)
17 同意出售，買方(即原告，下同)應於賣方取得建造執照後1
18 個月簽訂不動產買賣契約書，保證金即視為定金並轉為買賣
19 價款之一部，如買方未於賣方取得使用執照（經兩造確認，
20 當時未及修正，應為建造執照之意）後1個月內簽訂買賣契
21 約書，買方同意賣方沒入定金並不得請求返還。如賣方反悔
22 不賣，買方得向賣方要求與其定金等額之違約金等語。

23 (五)系爭意願書約定付款條件為：一、簽約款：支付總價10%。
24 二、基礎完成：支付總價10%。三、鋼骨結構及鐵皮完成取
25 得使用執照前支付總價10%。四、尾款（貸款）：70%。

26 (六)原告陸續另於附表所示時間，給付被告如附表所示金額，合
27 計1,411萬8,750元。

28 (七)主管機關於112年10月12日核發系爭4棟建物之建造執照，被
29 告於112年10月18日領照，並於同年月19日通知原告已取得
30 建造執照，系爭4棟建物於113年5月18日基地部分完成（系
31 爭意願書所稱之「基礎完成」即指廠房之基地部分）。

01 (八)系爭意願書簽訂後，兩造並未就系爭不動產簽訂買賣契約書
02 面文件。

03 (九)原告於113年7月18日以臺南大光郵局第176號存證信函通知
04 被告，因其遲未依系爭意願書所載總價簽訂正式契約書，原
05 告解除系爭意願書，請求被告返還已付價金1,711萬8,750
06 元，並給付定金1倍之違約金即1,250萬元，被告於113年7月
07 23日收受存證信函。

08 (十)被告於113年8月16日以臺南地方法院郵局第1075號存證信函
09 通知原告，兩造合意買賣價金應為1億7,064萬5,000元，原
10 告未給付第2期價款，被告解除兩造間買賣契約，並沒收原
11 告已付價金1,711萬8,750元，原告於113年8月19日收受存證
12 信函。

13 四、得心證之理由

14 (一)系爭意願書為買賣預約：

15 1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利
16 人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約
17 內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍
18 先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣
19 本約業已成立（最高法院61年台上字第964號判決先例意旨
20 參照）。

21 2.查系爭意願書記載原告願意出價購買系爭不動產；該不動產
22 預定購買總價款為1億2,500萬元整【1,000坪×每坪125,000
23 元＝1億2,500萬元】，賣方收受保證金：300萬元；前開不
24 動產經賣方同意出售，買方應於賣方取得建造執照後1個月
25 內簽訂不動產買賣契約書，保證金即視為定金並轉為買賣價
26 款之一部，如買方未於賣方取得建造執照後1個月內簽訂買
27 賣契約書，買方同意賣方沒入定金並不得請求返還，如賣方
28 反悔不賣，買方得向賣方要求與其定金等額之違約金；另以
29 手寫字體約定付款條件為：「1.簽約款：支付總價10%。2.
30 基礎完成：支付總價10%。3.鋼骨結構及鐵皮完成取得使用
31 執照前：支付總價10%。4.尾款（貸款）：70%。」等語，

01 此有系爭意願書及其附件在卷可稽(本院卷(一)第69至71、349
02 頁)，且為兩造所不爭執(不爭執事項(一)(二)(四)(五))，觀上開意
03 願書及附件之內容，可知兩造雖就買賣標的物即系爭不動產
04 已特定其面積、位置及權利範圍，且預定買賣價金為1億2,5
05 00萬元，惟雙方明示應於被告取得系爭廠房建造執照後1個
06 月內，另行簽訂不動產買賣契約書，亦即兩造有將來訂立本
07 約之約定，系爭意願書僅係先就價金及標的物之範圍，先為
08 擬定，作為將來訂立本約之張本而已，況且，系爭不動產交
09 易涉及金額上億，為求慎重，除價金及標的物之外，自有諸
10 多其他事項，例如所有權移轉登記時間、交屋期限、稅負費
11 用等，有進一步磋商協議，以明確雙方權利義務關係之必
12 要，是系爭意願書之性質自屬預約無疑，被告抗辯系爭意願
13 書就標的物及價金已特定且合意，已得據之履行，應為本約
14 等語，尚非可採。

15 3.據上，兩造於110年12月10日就系爭不動產成立買賣預約關
16 係(下稱系爭預約)，此部分事實，堪予認定。

17 (二)於簽訂系爭意願書後，兩造另達成「被告依原告需求，客製
18 化設計興建建物4棟(含廠房3棟、4層樓之員工宿舍1棟)後，
19 將建物及其坐落土地移轉登記予原告」之合意：

20 1.原告主張系爭意願書簽訂後，被告於廠房興建過程中，屢次
21 要求追加價金，最終總價與系爭意願書約定之價金差距甚
22 大，且被告興建之廠房與系爭意願書原約定不符，亦非依原
23 告需求而規劃，原告並未同意等語，並提出兩造對話錄音檔
24 及其譯文為證(本院卷(一)第510至556頁)，被告則抗辯因原告
25 增加需求，被告為原告客製化設計，致雙方交易之標的物由
26 系爭廠房變更為系爭4棟建物，土地面積亦有所增加，總價
27 經兩造協議為1億7,064萬5,000元等語，並提出通訊軟體LIN
28 E對話紀錄、第一期開發面積表、廠房設計圖、盧崇璋建築
29 師繪製之地籍圖、示意圖及系爭廠房建造執照為憑(本院卷
30 (一)第85至157頁、第383至405頁)。經查，被告於112年3月14
31 日以LINE傳送系爭4棟建物坐落土地之面積暨總價計算表給

01 樹牌公司法定代理人張文樹，該表載明土地面積合計為120
02 5.16坪，乘以每坪12.5萬元後，為1億5,064萬5,000元，另
03 再加上2,000萬元(即員工宿舍之價款)後，總價為1億7,064
04 萬5,000元，張文樹已讀該訊息等情，有通訊軟體LINE對話
05 紀錄為證(本院卷(一)第93至95頁)，可知原告對兩造間正在進
06 行交易之標的物，其土地面積及所涉之建物，已與系爭意願
07 書所載之約定有所不同，並非毫無所悉。而原告於此情形，
08 仍於112年4月30日、同年5月31日繼續各給付被告205萬9,37
09 5元、200萬元(不爭執事項(六))，致給付總額合計已逾系爭意
10 願書原約定1億2,500萬元之10%(即1,250萬元)，足見原告
11 對於被告在臺南市關廟區埤子頭段409-24、409-25、409-2
12 7、409-28、409-33、409-34地號土地上，為其設計規劃興
13 建建物4棟(含廠房3棟、4層樓之員工宿舍1棟)，並未反對。

14 2.再參以上開通訊軟體LINE對話紀錄(本院卷(一)第113至123

15 頁)，被告持續將所規劃之4棟建物之平面圖、立面圖檔傳送
16 予原告，原告雖稱看不懂複雜的工程圖說，惟被告規劃設計
17 之建物是1棟，亦或是4棟，此屬簡明易瞭之事項，原告實難
18 諉為不知，且依原告所提兩造錄音對話譯文，亦有原告要求
19 被告蓋員工宿舍，雙方討論員工宿舍之規格、形式，及原告
20 要求廠房每棟都是各自獨立，要全部都有廠登之內容，此有
21 前揭錄音對話譯文附卷為佐(本院卷(一)第515至518頁、第532
22 頁)，可認原告確有因使用需求增加，要求被告興建不止1棟
23 廠房，及另興建員工宿舍之情形。

24 3.又證人即建築設計師盧國正證述：系爭4棟建物都是我設計
25 的，同一時間申請建造執照，其中1棟是員工宿舍，還沒領
26 照前是規劃1樓，後來規劃成4樓，再去跟主管機關申請建築
27 執照，當初領建造執照時，沒有電梯，改電梯會影響結構設
28 計，所以我跟被告說要請原告來事務所一趟，張文樹有到我
29 事務所討論過建築圖、樓梯及電梯間位置的問題，但當時已
30 領建造執照了，就是規劃成4樓的建築等語(本院卷(一)第469
31 至471頁)。證人即張文樹之親戚張國陽則證稱：原告除了廠

01 房外，後來新增了員工宿舍的需求，該宿舍需要16間套房
02 (含衛浴)，基地做好後我才看到設計圖，發現辦公室很小，
03 想要把辦公室改大，設計師要求要給他8萬元改圖，我們有
04 同意，但建築師要把圖改好等語(本院卷(一)第491至492頁)，
05 經核上開2位證人就原告要求加蓋員工宿舍，被告因而委請
06 建築師規劃設計4層樓之員工宿舍一節所述大致相符，此部
07 分事實，應堪採認。

08 4.另原告亦於本件審理中自陳：確實有追加興建員工宿舍一
09 事，原告的需求是員工宿舍要隔16間房間，每間都要有水
10 電，金額是2,000萬元，被告也有答應，只是在興建的過程
11 中發現無法這麼蓋，被告也有坦承這樣沒辦法做，所以又要
12 追加500萬元以上等語(本院卷(二)第78頁)。

13 5.綜上各情，堪認兩造於系爭意願書簽立後，經持續磋商討
14 論，已達成「被告依原告需求，為其客製化設計興建建物4
15 棟(含廠房3棟、4層樓之員工宿舍1棟)後，將建物及其坐落
16 土地移轉登記予原告」之合意，正因有此合意，被告始進一
17 步委請建築師設計系爭4棟建物，並向主管機關申請建築執
18 照，否則被告並無理由花費額外時間、費用規劃設計建物4
19 棟，原告亦不可能於看到系爭4棟建物之設計圖說後，未提
20 出規劃設計為何由系爭廠房變更成建物4棟之質疑，反而是
21 要求更進一步調整細部設計。

22 (三)原告以被告拒不履行系爭意願書約定之內容為由，於113年7
23 月18日通知被告解除系爭預約，解約不合法：

24 1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
25 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
26 254條定有明文。次按前開不動產經賣方同意出售，買方應
27 於賣方取得建造執照後一個月內簽訂不動產買賣契約書，保
28 證金即視為定金並轉為買賣價款之一部，如買賣未於賣方取
29 得使用執照(為建造執照之誤)後一個月內簽訂買賣契約書，
30 買方同意賣方沒入定金並不得請求返還。如賣方反悔不賣，
31 買方得向賣方要求與其定金等額之違約金，系爭意願書第4

01 條亦有約定。

02 2.查臺南市政府工務局於112年10月12日核發系爭4棟建物之建
03 造執照，被告於112年10月18日領照，並於同年月19日通知
04 原告已取得建造執照，此為兩造所不爭執(不爭執事項七)，
05 又原告於113年7月9日以台南大光郵局第127號存證信函，要
06 求被告於函到7日內提供正式買賣契約書，並依系爭意願書
07 約定之內容，提供正式不動產買賣契約書，復於113年7月18
08 日以台南大光郵局第176號存證信函通知被告，因其遲未依
09 系爭意願書所載總價簽訂正式契約書，原告已解除系爭意願
10 書等情，有台南大光郵局第127、176號存證信函影本附卷可
11 查(本院卷一)第291至294頁、第299至302頁)。惟兩造另已達
12 成「被告依原告需求，為其客製化設計興建建物4棟(含廠房
13 3棟、4層樓之員工宿舍1棟)後，將建物及其坐落土地移轉登
14 記予原告」之合意，業經本院認定如前，而雙方既有共識交
15 易標的物已變更為建物4棟(含廠房3棟、4層樓之員工宿舍1
16 棟)及其坐落土地，金額亦已增加，自有不再依系爭意願書
17 所載原約定內容履行之合意，亦即系爭預約業因兩造前揭合
18 意而失效，原告於113年7月18日再以被告未依系爭意願書原
19 約定內容(即總價1億2,500萬元、標的物為系爭不動產)，與
20 原告簽訂正式不動產買賣契約，違反系爭預約，構成債務不
21 履行為由，主張解除系爭預約，自非合法。

22 (四)原告依民法第179條規定，請求被告返還樹牌公司905萬9,37
23 5元，返還八豐公司805萬9,375元，為無理由：

24 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
25 益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
26 179條定有明文。

27 2.查兩造另達成「被告依原告需求，為其客製化設計興建建物
28 4棟(含廠房3棟、4層樓之員工宿舍1棟)後，將建物及其坐落
29 土地移轉登記予原告」之合意，系爭預約因前揭合意而失
30 效，原告解除系爭預約不合法，業如前述，而原告於附表所
31 示期間即自111年2月25日起至112年5月31日止，長達1年以

上之時間，陸續給付被告合計1,411萬8,750元，且未曾要求被告返還保證金，顯見原告所給付之款項已與系爭意願書所定之系爭不動產買賣價金無關，而係基於兩造前揭另達成之合意所為之給付，此由系爭意願書所載簽約款僅為總價(即1億2,500萬元)之10%，且無分期付款之約定一節，可證上情，原告既係基於與被告之前揭合意，依被告指示而持續分期給付，自非無法律上之原因，是原告依民法第179條規定，請求被告返還樹牌公司905萬9,375元，返還八豐公司805萬9,375元，於法不合，不應准許。

(五)原告依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還樹牌公司定金575萬，請求被告加倍返還八豐公司定金675萬元，為無理由：

1.按定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款已有明定。

2.本件兩造係因另達成「被告依原告需求，為其客製化設計興建建物4棟(含廠房3棟、4層樓之員工宿舍1棟)後，將建物及其坐落土地移轉登記予原告」之合意，而有不再依系爭預約履行之共識，已如前述，系爭意願書約定內容之不履行，既係因兩造合意所致，自無從歸責於被告。從而，原告依民法第249條第3款規定，請求被告加倍返還樹牌公司定金575萬元，請求被告加倍返還八豐公司定金675萬元，核屬無憑。

五、綜上所述，原告依民法第179條、第249條第3款規定，請求被告各給付原告1,480萬9,375元，及均自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 12 月 15 日
民事第三庭 審判長法官 蘇正賢
法官 蔡岳洲
法官 羅蕙玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 12 月 15 日
書記官 曾美滋

附表(時間：民國；幣別：新臺幣)：

編號	付款人	日期	金額
1	樹牌公司	111年2月25日	100萬元
2	八豐公司	111年6月30日	100萬元
3	樹牌公司	111年6月30日	100萬元
4	八豐公司	111年9月27日	50萬元
5	樹牌公司	111年9月27日	50萬元
6	八豐公司	111年11月18日	100萬元
7	樹牌公司	111年11月18日	100萬元
8	八豐公司	112年4月30日	205萬9,375元
9	樹牌公司	112年4月30日	205萬9,375元
10	八豐公司	112年5月31日	200萬元
11	樹牌公司	112年5月31日	200萬元
合計：1,411萬8,750元			